

Département des Bouches-du-Rhône

Ville de LE THOLONET

ENQUÊTE PUBLIQUE

*Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Le Tholonet*

**Enquête publique
du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016 inclus**

Conclusions motivées

(18 pages)

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du **8 septembre 2016**

Dossier n° : E16000109 / 13

Commissaire enquêteur titulaire :
DUMARTIN Bernard

Commissaire enquêteur suppléant :
GOUTTEBESSIS Arlette

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Le Tholonet

Plan des conclusions motivées

A – Cadre général

- I Objet de l'enquête
- II Cadre juridique
- III Nature et caractéristiques du projet
- IV Composition du dossier soumis à l'enquête publique
- V Documents reçus par le Commissaire Enquêteur en sus de ceux composant le dossier d'enquête publique

B – Organisation de l'enquête publique

- I Modalités de l'enquête publique
- II Concertation préalable – Personnes Publiques Associées

C – Déroulement de l'enquête publique.

- I Information effective du public
- II Déroulement des permanences
- III Statistiques et synthèse des observations
- IV Clôture de l'enquête publique

D - Observations du Commissaire Enquêteur – du public – des PPA

NB : Dans le rapport de présentation le classement des thèmes est différent entre « les objectifs de la modification » § I.4 et « la présentation de la seconde modification » § II. Pour l'examen du dossier nous avons suivi le classement du § II qui est par ailleurs plus détaillé.

- II-1 Ouverture de la zone AU1 à l'urbanisation
- II-2 Etude d'entrée de ville en vue de l'implantation des nouveaux services techniques de la ville
- II-3 Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur de Palette
- II-4 Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts
- II-5 Suppression de la servitude de mixité sociale
- II-6 Création/Modification/Suppression d'emplacements réservés
- II-7 Amélioration du règlement
- II-8 Correction d'erreurs matérielles

- III Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000

- IV Nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au PLU à l'occasion de la seconde modification.

E – Avis du Commissaire Enquêteur

Conclusions Motivées

A. Cadre général

I. Objet de l'enquête

La modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tholonet intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L.156-36 et L153-41.

(*Note du Commissaire Enquêteur Lire L 153-36 au lieu de L 156-36*)

Cette modification a pour objet, suivant l'arrêté municipal n°147/16 du 9 juin 2016

Apporter des modifications et adaptations mineures du règlement écrit en vue d'en améliorer l'utilisation,

Modifier et adapter la liste des emplacements réservés,

Ouvrir à l'urbanisation la zone AU1 afin de permettre un développement modéré du secteur,

Réduire la marge de recul de la loi Barnier à proximité du centre de l'enfance, afin de permettre l'implantation, d'un bâtiment communal.

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. Ils s'inscrivent dans une démarche de développement conforme au projet de ville et au PADD qui portent la réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la commune.

II. Cadre juridique

a. Mairie du Tholonet

Arrêté municipal n° 147/16 en date du 9 juin 2016, prescrivant la modification n° 2 du PLU du Tholonet. (Annexe 1)

Arrêté municipal n° 234/16 du 13 septembre 2016 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU (Annexe 2)

Avis d'enquête publique (Annexe 3)

b. Tribunal Administratif de Marseille

Par décision en date du 8 septembre 2016 enregistrée sous le numéro E16000109 / 13 le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné comme

commissaire enquêteur titulaire

M. Bernard DUMARTIN

commissaire enquêteur suppléant

Mme. Arlette GOUTTEBESSIS

(Annexe 4)

III. Nature et caractéristiques du projet

La seconde modification du PLU n'est pas focalisée sur un objet mais sur un ensemble d'adaptations du règlement (écrit et graphique) qui en renforcera la cohérence et en améliorera l'application.

La Commune souhaite faire évoluer son PLU sur les éléments suivants :

1/ Ouverture de la zone AU1 (sous réserve du raccordement aux réseaux et d'un

programme des travaux) à vocation résidentielle dans le respect des orientations du PLU et des servitudes de protections des sites.

2/ Elaboration d'un dossier dit loi Barnier pour définir les règles d'implantation vis-à-vis de l'autoroute A8 et permettre le projet d'implantation d'un nouveau bâtiment public polyfonctionnel à proximité directe du groupe scolaire en rive de la route du Cagnard.

3/ Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette.

4/ Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts.

5/ Suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU

6/ Création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER) :

- Création d'un ER 36 pour création d'un cheminement piéton (Palette)
- Création d'un nouvel ER 35 (CEMAGREF)
- Suppression de l'emplacement réservé n°15 (Chante Perdrix)

7/ Amélioration du règlement:

- Mise à jour des dispositions générales : PPR argile
- Harmonisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.
- Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.
- Modification des règles de constructibilité en secteurs Nh.
- Modification des hauteurs admises en zone UC et UB ainsi que UE2
- Modification des articles 8 des règlements de zones
- Modification sur l'emprise au sol définie au lexique
- Modification des dispositions générales concernant le stationnement
- Introduction au règlement de la possibilité de constituer des servitudes de cour commune.
- Précision sur les dispositifs solaires.
- « Nettoyage » du PLU. Retrait de dispositions obsolètes (Loi ALUR)
- Précision de légende pour les plans de zonages.

8/ Corrections d'erreurs matérielles

- Modification (réduction) de l'emplacement réservé situé sous le relais Cézanne (ER n°29).
- Modification de la localisation du câprier géant dans le quartier du Grand côté (erreur de localisation)
- Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut du fond cadastral sur le secteur de Palette

NB : Dans le rapport de présentation le classement des thèmes est différent entre « les objectifs de la modification » § I.4 et « la présentation de la seconde modification » § II. Pour l'examen du dossier nous avons suivi le classement du § II qui est par ailleurs plus détaillé.

IV. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de :

Décision de désignation et de provision du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 8 septembre 2016 n°E16000109/13
Arrêté municipal n° 234/16 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

- L'avis d'enquête publique
- Résumé non technique du projet de modification (2 pages)
- Rapport de présentation (47 pages)
- Annexe 1 : Dossier loi Barnier (24 pages)
- Annexe 2 : Règlement crée Zone AU1 (5 pages)
- Annexe 3 : Règlement de la Zone N (5 pages)
- Annexe 4 : Liste des Emplacements Réservés - Annexe 5-1 du PLU (4 pages)

V. Documents reçus par le Commissaire Enquêteur en sus de ceux composant le dossier d'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur a reçu en complément les documents ci-après :

- Dossier CDPENAF
- Courriers des PPA :
 - Agriculture & Territoires du 23 juin 2016
 - Département des BDR du 28 juillet 2016
 - ARS du 10 août 2016 du 10 août 2016

B. Organisation de l'enquête publique
--

I. Modalités de l'enquête

Tant sur la préparation de l'enquête publique que sur son déroulement tout s'est passé en parfaite intelligence avec les différents services de la Mairie et le bureau d'études.

II. Concertation préalable - Personnes Publiques Associées (PPA)

a. Les concertations préalables du public

Pendant la phase d'élaboration, le service de l'urbanisme est resté à l'écoute des demandes des habitants de la commune.

Une demande émise par M. Leroy le 22 janvier 2016 a été prise en compte et examinée dans le § II-8-3 ci-dessous.

b. Les concertations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les 22 personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier en LR AR en date du 13 juin 2016 .

Le Commissaire Enquêteur a eu connaissance de ces courriers

Ont répondu :

PPA	Date	Observations	Cf Annexe n°
Agricultures & Territoires	23 juin 2016	Pas d'observation	5
Département des BDR	28 juillet 2016	Zone AU1 – Mixité sociale- Zone Nh	6
ARS	10 Août 2016	Zone Nh / ANC	7

Les observations formulées par les PPA seront reprises au niveau des chapitres concernés.

C. Déroulement de l'enquête publique

I. L'information effective du public

Les publications dans la presse ont été faites ainsi que l'affichage.

Par ailleurs des informations supplémentaires ont été données:

Dans la revue municipal, support papier qui est distribuée dans les boîtes aux lettres et aux commerçants, « Au fil de la Cause » d'octobre 2016 en page 7 (Annexe 12 – 2 pages). Ce document est également consultable sur internet sur le site de la mairie

Sur le site internet de la commune <http://letholonet.fr/> ou l'on trouve le dossier complet soumis à l'enquête publique ainsi que le PLU en vigueur <http://letholonet.fr/mairie/plan-local-durbanisme/> . (Annexe 13 – 1 page)

Le jour de la vérification par mes soins les liens pour accéder aux documents fonctionnaient correctement.

Tout cela s'est déroulé dans un climat très serein.

II. Déroulement des permanences

L'enquête publique a eu lieu du lundi 3 octobre 2016 à 9H00 jusqu'au vendredi 4 novembre 2016, 17H00, dans les locaux de la Mairie.

Il y a eu CINQ permanences qui se sont tenues les :

Lundi 3 octobre 2016	de 9H00 à 12H00
Mercredi 12 octobre 2016	de 9H00 à 12H00
Mercredi 19 octobre 2016	de 13h30 à 17h00
Mercredi 26 octobre 2016	de 9H00 à 12H00
Vendredi 4 novembre 2016	de 13h30 à 17h00

Aucun problème lors de la tenue des permanences.

III. Statistiques et synthèse des observations

Nous avons eu la visite de 15 personnes dont 14 pendant les permanences soit 93% de fréquentation, et avons reçu 6 courriers.

Synthèse des observations			
Nb	Référence public / PPA	Thème	Demandes
4	1 – 2 - 3 - 8	Généralités	Questions générales pas forcément ciblées sur les modifications du PLU soumis à l'EP
2	5 – L1/5	UE2	Extension zone UE2 sur la zone N
4	14 – 15 – 17 – L2/6	AU 4	Inversion de la description du projet entre la zone AU4a et AU4b
1	11	ER15	Non supprimé de l'annexe 5-1

1	L5/13	EBC Palette	Adaptation mineure de la trouée dans l'EBC pour réaliser une piscine
2	5 – L1/5	Nh	Adaptation limite Nh secteur Palette
4	4 – 7 - L3/9 - L4/12	AU1 Phase 1	Demande de densification
3	10 - 16 – L6/18	AU1 Phases 2 et 3	Précisions sur le volet paysager Marges de recul pour la route Cézanne. Séparation des parcelles par des haies
21			

L x / y : Lettre x n° de la lettre / y n° dans le registre

Nous arrivons à un total de 21 observations portant principalement sur la zone AU1 et AU4.

IV. Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été clôturée le vendredi 4 novembre à 17h00.

Le Commissaire Enquêteur a récupéré le registre d'enquête et les SIX (6) courriers reçus.

D - Observations du Commissaire Enquêteur – du public - des PPA

Les n° ci-dessous font référence à la numérotation du § II – Présentation de la seconde modification, du rapport de présentation.

Les réponses complètes de la Mairie sont en annexe n°15 (7 pages)

II 1 - Ouverture de la zone AU1

à vocation résidentielle dans le respect des orientations du PLU et des servitudes de protections des sites.

La Mairie rappelle que l'ouverture de la zone AU1 est possible grâce au programme de travaux qui prévoit le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement. La zone est découpée en 3 tranches.

La première, au Sud-Ouest de la zone AU1 en limite de zone habitée classée en zone UD au PLU pour la partie Ouest et d'une zone N au Sud, fait l'objet d'une tranche ferme de travaux.

La deuxième, au Nord-Ouest de la zone en limite d'une zone habitée classée en zone UC2 au PLU pour la partie Ouest et une zone N au Nord. Ce secteur fera l'objet d'une tranche conditionnelle de travaux

La troisième, à l'Est de la zone AU1 est bordée par la zone N. Pour ce secteur les travaux ne sont pas encore planifiés.

L'ouverture de chaque secteur à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation des travaux d'assainissement et de raccordement à l'eau potable.

Sur le plan de la programmation

L'ouverture de la zone AU1 permettra d'atteindre l'objectif de programmation de logement, d'avoir un développement mesuré de constructions individuelles dans un cadre paysager privilégié avec une urbanisation douce dans le respect des typologies en présence. L'écriture réglementaire, pour l'essentiel dictée par le respect de servitudes, assurera une harmonie d'ensemble (existant/créé).

Sur l'impact paysager

Compte tenu de l'impact paysager qu'aura cette zone, sachant que toute la partie de zone située au Nord de la route Cézanne est soumise à la servitude de protection du versant Sud de la montagne de Sainte Victoire et la frange Sud bordant la route Cézanne est soumise au décret loi Malraux, la commune a souhaité étudier précisément les effets de l'ouverture de la zone afin de ne pas altérer la qualité des paysages. Ainsi, les éléments paysagers et structurants ont été identifiés et seront à pérenniser

Sur le règlement de la zone mis en place et les documents graphiques

La commune a souhaité harmoniser le développement de l'ensemble de la zone en se calant sur les contraintes édictées par les 2 servitudes qui s'imposent à ce secteur.

Un plan retranscrit le phasage des travaux sur le secteur AU1

Un autre plan reprend la structure paysagère à pérenniser.

Observations du Département

Hormis 2 points techniques à savoir une nouvelle dénomination de la zone AU1 et la limitation du nombre de sortie sur la route Cézanne, le Département préconise une plus forte densification du site.

Observations du public

Demande de densification de la zone AU1 concernée par la phase 1 des travaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable.

Une question a été posée sur les marges de recul par rapport à la route Cézanne qui ne sont pas identiques à celles figurant au PLU.

Une personne reproche que le plan paysager structurant ne soit pas assez précis et demande que les règles de prospects avec les limites mitoyennes soient supérieures au 10 m initialement prévus dans le projet de règlement et que les limites des parcelles soient entièrement végétalisées pour respecter l'identité paysagère du site.

Avis du Commissaire Enquêteur : Est ce que l'on ne pourrait pas obliger les haies végétalisées ou des murs bahuts avec une hauteur de 60 cm maximum et réserver les autres types de clôture uniquement en limite sur les voies ouvertes à la circulation.

Ce dernier point fera l'objet d'une recommandation.

Questions du Commissaire Enquêteur

Lettres des PPA

Département des BDR: préconise de changer le nom de la zone AU1 dans la mesure où elle sera ouverte à l'urbanisation est non plus à urbaniser.

Trouve la densité de la zone AU1 faible. (Cf avis du Commissaire Enquêteur et demande du public)

Rapport de présentation :

Page 12 § II.1.3 in finé : « L'étude réalisée en novembre 2015 et avril 2016 conclut à la faisabilité de l'ouvrage pour la cinquantaine de lots étudiée » Ne faut il pas mieux parler de « parcelles » sachant que page 9 dernier alinéa, il est écrit : « développement complémentaire réduit et évalué à une quinzaine de lots. »

Règlement de la zone AU1

Article AU1 – 5 Caractéristiques des terrains

Les parcelles non concernées par une servitude n'ont pas de contrainte de surface. Cela pourrait mener à terme à une multiplication de projet incompatible avec le souhait de la commune concernant le développement de ce secteur.

Article AU1 – 10 Hauteurs des constructions

Il faudrait préciser qu'il s'agit d'une hauteur à « l'égout du toit ».

Densité AU1

Demande conjointe Département, Commissaire Enquêteur, Public.

La densification correspond d'une part à la volonté de la Mairie telle que fixée dans le PLU et d'autre part à la prise en compte des servitudes existantes pour conserver une cohérence de bâti sur l'ensemble de la zone.

Toutefois le Commissaire Enquêteur demande que la possibilité d'avoir une densification du secteur correspondant à de la phase 1 des travaux pour avoir une transition entre la zone UD et AU1, soit étudiée.

Conclusion sur l'ouverture de la zone AU1 à l'urbanisation

Concernant l'aménagement du secteur AU1, les propositions faites par la commune sont en parfaite cohérence avec la logique de développement communale.

Sur le plan opérationnel, l'ouverture de la zone à l'urbanisation sera effective uniquement quand les travaux de raccordement à l'assainissement et eau potable seront réalisés. Cette ouverture se fera en 3 étapes.

La Commune a répondu de manière très précise à l'ensemble des observations formulées.

La commune a répondu favorablement :

*à la demande de densification des terrains concernés par la phase 1 des travaux
à la précision sur les hauteurs
sur les marges de recul le long de la route Cézanne*

Les recommandations suivantes seront formulées

Il faudra respecter l'avis du Département concernant la limitation du nombre de sortie sur la route Cézanne.

Pour les clôtures favoriser voir imposer un maximum de haies végétalisées

II. 2 - Etude d'entrée de ville en vue de l'implantation des nouveaux services techniques de la ville

Le principe est de modifier la limite de recul liée à l'autoroute pour permettre la réalisation du projet ci-après :

Il consiste à réaliser divers programmes imbriqués au sein d'un même ensemble bâti, situé en zone UL (Zone urbaine dédiée aux équipements collectifs), à proximité du groupe scolaire :

- Locaux des services techniques composés d'espaces administratifs, de locaux d'hygiène et de repos, de surfaces d'atelier, de surfaces de stockage et d'une aire extérieure principalement dédiée aux véhicules
- Local CCFF : espace de réunion pour les membres et lieu de rassemblement en période de vigilance
- Salles d'activités (modulables) : salle de judo/yoga, salle de danse et de gymnastique à l'usage des associations et des enfants des équipements scolaires/ petite enfance à proximité.

Il est également prévu à titre annexe, un logement de fonction pour un gardien et des locaux techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments.

Le projet intègre donc diverses fonctions et usages. La composition et son organisation générale se basent sur une différenciation des pratiques selon les 2 éléments programmatiques primaires à savoir les services techniques et le pôle associatif dont les conditions d'implantation seront définies en prenant en compte la proximité de l'autoroute.

Pour mémoire le site est desservi par une ligne de bus et il existe des emplacements de parking à proximité immédiate.

Un dossier, dit loi Barnier pour définir les règles d'implantation vis-à-vis de l'autoroute A8 a été établi conformément à la loi.

Les différents thèmes sont repris dans l'étude :

- contexte réglementaire
- structure et occupation du site
- desserte et accessibilité
- la topographie et la nature du sol et les risques naturels qui sont y liés
- capacité de la zone à être équipée
- le paysage
- les servitudes d'utilité publique
- les nuisances

Il convient de préciser qu'il n'existe aucun lien fonctionnel entre l'autoroute et le périmètre étudié.

Il n'y a pas eu d'observation formulée sur cette modification.

Conclusion sur l'étude d'entrée de ville

Concernant ce projet, les propositions faites sont en parfaite cohérence avec la logique de développement communale ainsi que son programme de dynamisation de la commune en

créant un pôle d'activité pour favoriser le développement des activités associatives

Le dossier loi Barnier n'appelle pas de commentaire particulier.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

II.3 - Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette

La Commune souhaite adapter l'Orientation d'Aménagement de Secteur de Palette dans le but de favoriser le travail des futurs concepteurs tout en respectant les principes fondateurs qui ont guidé son élaboration :

traitement qualitatif des rives de la RD7n,
desserte via la zone économique adjacente
création d'une façade urbaine attractive.

Les grands principes urbains sont maintenus : vocation, principes de composition bâtie, de traitement paysager des rives de la RD7n, principe d'accès et de desserte, principe de perméabilité piétonne.

En effet il s'agit d'un tènement contraint par la topographie et la nature du sol (éperon rocheux), il est opportun de donner plus de souplesse à l'Orientation d'Aménagement pour tenir compte des contraintes topographiques et des caractéristiques géotechniques du secteur.

Les zones d'implantation bâtie et la zone de stationnement sont fusionnées au profit d'une zone légendée : « zone d'implantation et d'équipement ».

La modification porte sur la différenciation entre les zones bâties et les zones de stationnement qui est supprimée. L'implantation des constructions est également moins figée.

Conclusion sur l'adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette

Il n'y a pas eu d'observation formulée sur cette modification.

Concernant ce projet, les propositions sont faites pour permettre aux concepteurs de travailler sans les contraintes topographiques mais tout en respectant les orientations initialement fixées par la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

II.4 - Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts.

Dans la poursuite de son développement, la Commune souhaite scinder en 2 secteurs opérationnels la zone AU4 pour afficher sa volonté de porter un développement différencié de part et d'autre de la voie du lotissement.

Avant tout informative (car la zone restera fermée et assujettie à procédure d'urbanisme préalable), cette mesure s'inscrit en continuité du plan d'action communal destiné à porter une programme de logements à forte mixité typologique et ainsi offrir aux habitants un large panel dans les modes d'habiter sur le territoire communal.

A l'occasion de la seconde modification la zone AU4 est scindée en 2 secteurs AU4a et AU4b couvrant respectivement 50 590m² et 19 581m². Ils préfigurent la partition de l'aménagement de la zone avec une chronologie souhaitée.

La limite des secteurs se cale sur la rive orientale de la voirie qui dessert le lotissement de Chanteperrix.

Parallèlement à cette action, l'emplacement réservé n°15 est supprimé étant entendu que les opérations à venir devront assurer une bonne desserte de la zone.

Il s'agira sur le secteur AU4a couvrant environ 5 hectares de permettre des typologies individuelles groupées et/ou des petits collectifs. Le développement du secteur s'accompagnera d'un traitement paysager qualitatif à forte perception végétale.

Sur le secteur AU4b couvrant près de 2 ha, et qui sera urbanisé en seconde phase, la volonté est de permettre une urbanisation plus douce, axée sur des typologies moins denses assurant une continuité urbaine avec le lotissement de Chante Perdris.

La question posée par le Commissaire Enquêteur et certains riverains concernait la définition des projets à implanter en zone AU4a et AU4b.

Conclusion sur la division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts

La commune précise que la distinction entre le secteur « a » et « b » ne présage aucunement d'un phasage à venir et que les 2 secteurs restent tous deux fermés à l'urbanisation et conditionnés à une procédure d'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

II.5 - Suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU

Une servitude de mixité sociale pour les zones AU fermées et pour les opérations **développant plus de 1000m²** de surface de plancher à hauteur de 20% (critères cumulatifs)

Ce dispositif visait essentiellement le site de la DREAL qui devait être mis à la vente.

L'Etat ne prévoyant pas de décote particulière sur le prix de vente, la commune n'a pas pu suivre financièrement sur ce projet.

Dès lors, l'emplacement réservé initialement prévu devient caduc. Il est supprimé dans le cadre de la seconde modification.

Le département déplore la suppression de la mixité sociale qui toutefois n'était pas une obligation pour la commune.

Conclusion sur la suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications partiellement satisfaisantes.

En effet, cette servitude aurait pu s'imposer au futur opérateur quitte à minorer le % de logement à caractère social pour ne pas obérer le projet.

La recommandation suivante sera formulée :

Maintenir la mixité sociale en minorant le % de logement à caractère social

II.6 - Création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER)

Création d'un ER 36 pour réalisation d'un cheminement piéton (Palette)
Création d'un nouvel ER 35 (CEMAGREF)
Suppression de l'emplacement réservé n°15 (Chante Perdrix)
Prolongement de l'ER 10 pour relier le chemin de la brunette au RD64c.

Seule, la suppression de l'ER 15 a nécessité des explications de la Mairie.

NB : La modification de l'ER 29 est traitée au § II-8 « Erreurs matérielles »

Conclusion sur la création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER)

L'ER 15 étant peu ou prou lié au futur aménagement de la zone AU4 « a » et « b » cet ER n'a pas lieu d'être. Il sera éventuellement repris, si nécessaire, dans le cadre des projets d'aménagement du secteur concerné.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

II.7 - Amélioration du règlement

1 - Mise à jour des dispositions générales : PPR argile
Approuvé en avril 2014 le PPRn est intégré au PLU.

2 - Harmonisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.

Hauteur fixée à 1,80 m pour les zones A et N pour éviter une perception en dent de scie.

3 - Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.

Il s'agit de préciser clairement que toute imperméabilisation nouvelle doit faire l'objet de mesures compensatoires à la parcelle. Le règlement précise :

- que la mesure s'applique au niveau de *l'unité foncière*.
- les prescriptions à respecter. (Volume de stockage et débit de rejet maximal)

4 - Modification des règles de constructibilité en secteurs Nh.

La Commune souhaite aujourd'hui adapter son règlement afin de permettre une évolution des constructions et mieux prendre en compte le contexte bâti.

La modification concerne le plafond de surface de plancher admise qui passe de 300 m² à 350 m². L'emprise au sol et le pourcentage d'extension restent inchangés.
Il est bon de rappeler qu'il ne s'agit que de possibilité d'extension du bâti existant.

5 - Modification des hauteurs des constructions admises en zone UC et UB ainsi que UE2

UB – UC : La notion de hauteur à l'égout du toit est supprimée. Elle est remplacée par un nombre d'étage. La hauteur total ne varie pas.

UE2 : Les hauteurs de la zone sont harmonisées avec les hauteurs de la zone fixées en UE3 qui lui fait face.

6 - Modification des articles 8 des règlements de zones qui concerne les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il s'agit de préciser les marges de recul pour les piscines et bassins.

Nouvelle formulation « Le respect d'une distance minimale de 5 m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément et tout bâtiment est exigé. »

7 - Modification sur l'emprise au sol définie au lexique

Il est précisé que les piscines et leurs plages sont exclues du calcul de l'emprise au sol

8 - Modification des dispositions générales concernant le stationnement (Article 12 du règlement de zone)

Il s'agit de préciser les conditions d'application du dispositif dérogatoire issu de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, permettant de compenser les obligations de création de stationnement pour les pétitionnaires ne disposant pas de l'espace suffisant au sein du terrain, assiette de l'opération.

La définition de parc de stationnement selon la circulaire de 1975 sera reprise dans le lexique. Il est également précisé que le parc de stationnement doit être à proximité de l'opération (200m maximum) et que le pétitionnaire doit bénéficier d'un titre de propriété ou de jouissance à long terme.

Par ailleurs, les dimensions des places de stationnement sont ramenées de 3,00m x 5,00m à 2,50m x 3,00m

9 - Introduction au règlement de la possibilité de constituer des servitudes de cour commune.

Les implantations des constructions nouvelles sont réglementées aux articles 7 et 8 des règlements de zones. Des implantations plus contraignantes peuvent faire l'objet de servitude de cour commune.

10 - Précision sur les dispositifs solaires.

Mise en cohérence avec l'article L111-6-2 du CU.

La terminologie « panneaux solaires » est remplacée par « panneaux solaires thermiques ».

Une précision est apportée sur la finalité des panneaux solaires thermiques à savoir une consommation domestique des occupants de la construction de la construction à laquelle le dispositif est rattaché.

11 - « Nettoyage » du PLU. Retrait de dispositions obsolètes (Loi ALUR)

Annexe 5-12 : La liste des lotissements est supprimée.

Article 14 : Sur le Coefficient d'Occupation du Sol est supprimé.

12 - Précision de légende pour les plans de zonages.

Précisions sur le graphisme des marges de recul.

Les points sur :

Mise à jour du règlement suite au PPR argile

Harmonisation des hauteurs de clôture en zone A et N

Modifications des hauteurs de constructions en zone UC, UB et Ue2
Modification concernant la modification des surfaces de places de parking et rappel sur le dispositif dérogatoire relatif au nombre de place de parking
Possibilités de créer des servitudes de cour commune
Précisions sur les caractéristiques des panneaux solaires
La suppression de la liste des lotissements
Suppression des article liés au coefficient d'occupation des sols COS
Précisions de légende sur les graphisme

n'ont pas fait l'objet d'observation.

Sur

Le renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales et sur les précisions sur l'emprise au sol la commune a apportée tous les explications nécessaires. Toutefois il faudra rappeler que la surface des piscines et bassins d'agrément rentre dans le calcul pour la gestion des eaux pluviales.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

La modification des règles de constructibilité en zone Nh.

L'ARS demande si les possibilités d'assainissement non collectif (ANC) ont été faites. La commune précise dans son rapport de présentation que les constructions nouvelles sont interdites en zone NH. Seules les extensions sont autorisées sous certaines conditions. *Les systèmes ANC existent déjà*

Une rectification de limite de la zone Nh secteur Palette a été demandée.

La commune entend y répondre favorablement.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Précisions apportées pour l'implantation des piscines.

Question posée sur l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives. *Celles-ci ne sont pas concernées.*

Conclusion sur l'amélioration du règlement

La commune a répondu favorablement :

§ 7 – 4 Modification/adaptation mineure de la limite de la zone Nh secteur Palette

Recommandation

Préciser dans le règlement que si les surfaces des piscines et de leur plage n'entrent pas dans le calcul du CES (modification 8) elles doivent être intégrées dans le calcul de la gestion des eaux pluviales

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

II.8 - Corrections d'erreurs matérielles

- 1 - Modification (réduction) de l'emplacement réservé situé sous le relais Cézanne (ER n°29).
L'ER était positionné en partie sur la terrasse du Bar-Restaurant « Relai Cézanne » ce qui n'avait pas lieu d'être.

- 2 -Modification de la localisation du câprier géant dans le quartier du Grand côté (erreur de localisation)
Déplacement vers l'EST d'environ 500m toujours sur la même voie le chemin de la poudrière
- 3 -Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut du fond cadastral sur le secteur de Palette.
La construction de M. Leroy était mal positionnée sur le fond du plan cadastral. De ce fait lors du report de l'EBC, il n'a pas pu bénéficier d'une « fenêtre » au dessus de sa construction. (Annexe 16 – 2 pages)

Conclusion sur la correction d'erreurs matérielles

Pas d'observation sur les deux premiers points

Deux riverains ont demandé une rectification et l'adaptation de la « fenêtre » dans l'EBC pour prendre en compte d'une part une erreur matérielle sur le plan du cadastre d'origine et la particularité topographique du site.

Afin qu'il y ai un traitement équitable dans la gestion des EBC le Commissaire Enquêteur avait émis un avis favorable.

La commune a répondu favorablement à ces demandes.

III - Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure s'inscrivent dans la poursuite du projet de territoire sans en altérer l'économie et participe à la concrétisation du PADD inchangé depuis 2013.

L'ensemble des zones impactées par la procédure de modification a été étudié dans le cadre des études environnementales du PLU et de l'évaluation appropriée des incidences. C'est notamment le cas de la zone AU1. Les principes réglementaires retenus pour l'ouverture de la zone AU1 garantissent le maintien d'une naturalité importante (emprise au sol limitée, espaces libres et plantations à fort coefficient, reculs...) et le maintien des caractéristiques paysagères actuelles notamment par application de l'orientation d'aménagement (identification de la trame paysagère structurante).

En ce qui concerne les adaptations réglementaires des secteurs Nh : les vocations des secteurs d'intervention sont maintenues. Les effets de la modification seront mesurés et ne compromettront ni les paysages ni les exploitations en présences (augmentation de 16% au regard des possibilités actuelles).

Le projet de modification ne prévoit pas de réduction de zone à dominante naturelle, ni ne vient en conquête d'un espace agricole.

Eu égard ce qui précède, la procédure de modification n'aura pas d'incidence sur les sites à enjeux naturalistes.

Conclusion sur l'étude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000

Le projet de la modification n° 2 du PLU ne remet pas en cause son équilibre générale et ne vient pas impacter les enjeux naturalistes.

Avis favorable du Commissaire Enquêteur.

IV - Nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au Plu a l'occasion de la seconde modification.

Les différentes modifications sont biens reprises dans la nomenclature des pièces.

Conclusion sur la mise à jour a nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au Plu a l'occasion de la seconde modification

Pas d'observation

E - Avis du Commissaire Enquêteur

La Mairie a apporté des explications satisfaisantes à l'ensemble des observations formulées.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que se féliciter des échanges fructueux qu'il y a eu entre les services de la Mairie et le bureau d'étude Perenne.

La commune a suivi les demandes formulées sur les points ci- après :

Zone AU1

- densification des terrains concernés par la phase 1 des travaux
- sur les hauteurs
- sur les marges de recul le long de la route Cézanne

Zone NH

§ 7 – 4 Modification/adaptation de la limite de la zone Nh secteur Palette

EBC secteur Palette

Correction d'erreurs matérielles

Recommandations

Le Commissaire Enquêteur émet les recommandations ci-après :

Zone AU1

Il faudra respecter l'avis du Département concernant la limitation du nombre de sortie sur la route Cézanne.

Pour les clôtures favoriser voir imposer un maximum de haies végétalisées

Mixité sociale ER DREAL

Cette servitude pourrait s'imposer au futur opérateur quitte à minorer le % de logement à caractère social

Eaux pluviales

Préciser dans le règlement que les surfaces des piscines n'entrent pas dans le calcul du CES mais doivent être intégrées dans le calcul de la gestion des eaux pluviales

Concernant le projet de modification n° 2 du PLU de la commune Le Tholonet

le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

Fin des conclusions motivées

Fait à Marseille le 4 décembre 2016



DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille